



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**POLA KEMITRAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI
PEKERJA INDUSTRI PT. APAC INTI CORPORA DI DESA
LEMAHIRENG**

TUGAS AKHIR

**WHIKAN PHURU HITHA
21040113120021**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
DESEMBER 2017**



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**POLA KEMITRAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI
PEKERJA INDUSTRI PT. APAC INTI CORPORA DI DESA
LEMAHIRENG**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana

**WHIKAN PHURU HITHA
21040113120021**

**FAKULTAS TEKNIK
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
SEMARANG
DESEMBER 2017**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Pola Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Pekerja Industri PT. Apac Inti Corpora di Desa Lemahireng**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh **Dr. –Ing. Asnawi Manaf, ST**, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Whikan Phuru Hitha

NIM : 21040113120021

Tanda Tangan :



Tanggal : Desember 2017

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh :

NAMA : Whikan Phuru Hitha
NIM : 21040113120021
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : **Pola Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Pekerja Industri PT. Apac Inti Corpora di Desa Lemahireng**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. -Ing. Asnawi Manaf, ST (.....)

Penguji I : Prof. Dr. Ir. Nany Yuliasuti, MSP (.....)

Penguji II : Dr. Ir. Retno Widjajanti, MT (.....)

Semarang, Desember 2017

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt.

NIP. 19620403 199303 1 003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Whikan Phuru Hitha
NIM : 21040113120021
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir


demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pola Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Pekerja Industri PT. Apac Inti Corpora di Desa Lemahireng.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 20 Desember 2017

Yang menyatakan

Whikan Phuru Hitha

**Karena Sesungguhnya Sesudah Kesulitan itu
Ada Kemudahan...**

(QS: Al - Insyirah Ayat 5)

Don't lose hope, Allah is with us.

Tugas akhir ini ku persembahkan kepada
kedua orang tua dan kakakku
Terimakasih untuk semua yang telah
kalian berikan kepadaku sampai detik ini

ABSTRAK

Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar yang harus dimiliki oleh setiap manusia disamping sandang dan pangan. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk tiap tahunnya serta kebutuhan akan rumah semakin bertambah. Dalam penyediaan perumahan kita tidak bisa lepas dari permasalahan-permasalahan yang ada terkait dengan penyediaan perumahan yang salah satu permasalahannya yaitu dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR. Perumahan bagi MBR tentunya sangat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki hunian yang layak untuk mereka. Panudju 1999) menyatakan bahwa keluarga yang berpendapatan sangat rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat yang memberikan kesempatan kerja. Pemerintah yang merupakan enabler tentunya memiliki peran penting dalam mewujudkan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui pengadaan perumahan dengan dukungan fasilitas subsidi. Selain pemerintah lembaga-lembaga formal juga dapat ikut serta dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Salah satu perumahan yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu Perumahan Apac Inti Corpora. PT. Apac Inti Corpora merupakan perusahaan yang bekerja dalam bidang tekstil. PT. Apac Inti Corpora melalui Koperasi Karyawan (Kopkar) Pelita Sejahtera Corpora menyediakan perumahan bagi buruh atau pekerja dari PT. Apac Inti Corpora yang dibangun pada tahun 1996 yang berlokasi di Desa Lemahireng, Kecamatan Bawen. Dalam penyediaan perumahan tersebut terdapat pemangku kepentingan yang bekerja sama dan memiliki perannya masing-masing dalam pembangunan perumahan Apac Inti Corpora. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pola kemitraan yang terbentuk dalam pembangunan perumahan Apac Inti Corpora yang ada di Desa Lemahireng serta mengetahui pemangku kepentingan serta perannya dalam pembangunan perumahan. Pemangku kepentingan yang terlibat dalam pembangunan perumahan yaitu PT. Kekancan Mukti yang berperan sebagai developer serta inisiator dalam pembangunan perumahan, Koperasi Apac Inti Corpora Pelita Sejahtera yang berperan sebagai lembaga penyalur angsuran perumahan serta karyawan PT. Apac Inti Corpora yang berperan dalam membayar angsuran rumah kepada koperasi. Pemangku kepentingan yang bekerjasama dalam pembangunan perumahan Apac Inti Corpora membentuk suatu pola kemitraan yaitu kemitraan mualistik yang merupakan persekutuan dua pihak atau lebih untuk saling memberikan manfaat dan mendapatkan manfaat lebih, sehingga akan dapat mencapai tujuan secara lebih optimal. PT. Kekancan Mukti selaku developer mendapatkan kesempatan dalam menjalankan bisnis perumahan dengan adanya kerjasama dengan PT. Apac Inti Corpora. Karyawan PT. Apac Inti Corpora yang ingin memiliki rumah sendiri yang dekat dengan tempat kerja dapat terwujud dengan adanya pembangunan perumahan sehingga karyawan dapat bekerja secara lebih maksimal.

Dari penelitian yang telah dilakukan rekomendasi yang dapat disampaikan yaitu pihak koperasi perlu melakukan monitoring untuk dapat menghubungi pemilik pertama rumah yang dalam kondisi rusak dan tidak dihuni agar dapat ditangani lebih lanjut. Untuk pihak pengembang perlu memperhatikan kualitas bahan bangunan yang digunakan karena mudah sekali rusak dan hal tersebut membuat masyarakat mengeluarkan biaya tambahan untuk perbaikan rumah serta untuk penduduk perumahan Apac Inti Corpora perlu untuk menjaga lingkungan rumah mereka karena jarak antar rumah yang berdempetan sehingga membuat lingkungan terkesan kumuh. Pola kemitraan yang terjadi dalam pembangunan perumahan Apac Inti Corpora sekiranya dapat dijadikan pedoman untuk industri lain yang ingin membangun rumah bagi karyawannya.

Kata Kunci: perumahan bagi MBR, peran lembaga, pola kemitraan

ABSTRACT

Home is one of the fundamental needs that must be owned by every human being besides clothing and food. Along with the increasing number of people every year as well as the need for home is increasing. In the provision of housing we can not escape from the existing problems related to the provision of housing which one of the problems is in the provision of housing for low income people or MBR. Housing for MBR is certainly very helpful for people with low income to be able to have a decent dwelling for them. Panudju (1999) states that very low-income families tend to place a high priority on the location of houses adjacent to places that provide employment opportunities.. The government which is an enabler certainly has an important role in realizing housing development for low income people through housing procurement with subsidized facility support. In addition to government, formal institutions can also participate in housing development for low-income communities.

One of the housing destinations for Low Income Communities is "Apac Inti Corpora" Housing. PT. Apac Inti Corpora is a company that works in textile field. PT. Apac Inti Corpora through Employee Cooperative (Kopkar) Pelita Sejahtera Corpora provides housing for workers from PT. Apac Inti Corpora built in 1996 located in Lemahireng Village, Bawen District. In the provision of housing there are stakeholders who work together and have their respective roles in the construction of Apac Inti Corpora housing. The purpose of this research is to know the pattern of partnership formed in Apac Inti Corpora housing development in Lemahireng Village and to know the stakeholders and their role in housing development. Stakeholders involved in housing development ie PT. Kekancan Mukti who acts as a developer and initiator in housing development, Cooperative Apac Inti Corpora Pelita Sejahtera which acts as a channeling institution of housing installments and employees of PT. Apac Inti Corpora which plays a role in paying home installments to cooperatives. Stakeholders who work together in housing construction form a partnership pattern that is partnership mualistik which is a partnership of two or more parties to benefit each other and get more benefits, so will be able to achieve goals more optimally. PT. Kekancan Mukti as the developer get a chance in running the housing business with the cooperation with PT. Apac Inti Corpora. Employees of PT. Apac Inti Corpora who want to have their own house close to the workplace can be realized with the existence of housing development so that employees can work more maximally.

From the research that has been done, the recommendation that can be submitted is the cooperative need to do the monitoring to be able to contact the first owner of the house that is in damaged condition and not occupied in order to be handled further. For developers it is necessary to pay attention to the quality of building materials used because it is so easily damaged that it costs people to pay extra for home repairs and for residents of Apac Inti Corpora housing need to keep their home environment because of the inter-house spacing that makes the neighborhood seem grungy. The partnership pattern formed in the Apac Inti Corpora residential development could be a guide for other industries that want to build houses for their employees.

Keywords: housing for MBR, institutional role, partnership pattern

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Pola Kemitraan Pembangunan Perumahan Bagi Pekerja Industri PT. Apac Inti Corpora di Desa Lemahireng." tanpa adanya hambatan dan gangguan yang cukup berarti. Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan dan kerja sama dari berbagai pihak yang terlibat dalam pembuatan Tugas Akhir ini. Adapun pihak-pihak tersebut diantaranya:

1. Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr.-Ing. Asnawi Manaf, ST selaku dosen pembimbing yang selalu mengarahkan dan memberi masukan dalam penyusunan tugas akhir.
3. Ibu Prof. Dr. Ir. Nany Yulianti, MSP selaku penguji I dan Ibu Dr. Ir. Retno Widjajanti, MT selaku penguji II atas masukan yang telah diberikan.
4. Kedua orang tua dan kakak saya yang terus memberikan semangat dan mendoakan dalam penyusunan tugas akhir.
5. Rekan satu bimbingan Bapak Dr.-Ing. Asnawi Manaf, ST yaitu Arsi dan Ezra yang telah memberikan semangat satu sama lain.
6. Sahabat yang terus memberikan semangat Kiki, Neila, Chelli, Fithri, Pressi, Hilda, Ajeng, Lidya, Putri, Dhea.
7. Rekan-rekan kelas XII IPA 3 SMA Negeri 1 Pemalang yang telah memberikan semangat dan mendoakan dalam penyusunan tugas akhir.
8. Rekan-rekan mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota Angkatan 2013 yang selalu kompak dalam kebersamaan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini masih banyak kelemahan dan kekurangannya. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik membangun dari pembaca untuk perbaikan tugas akhir di masa yang akan datang. Akhirnya Penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi kemajuan sektor perumahan dan permukiman.

Semarang, Desember 2017

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
HALAMAN PRIBADI.....	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	3
1.3.1 Tujuan Penelitian	3
1.3.2 Sasaran Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Substansial	4
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah	4
1.6 Metode Penelitian	5
1.6.1 Pendekatan dan Metode Penelitian	5
1.6.2 Teknik Pengumpulan Data.....	6
1.6.3 Teknik Penentuan Sumber Data.....	7
1.6.4 Kebutuhan Data	7
1.6.5 Kompilasi Data	8
1.6.6 Teknik Analisis	9
1.7 Kerangka Pikir	11
1.8 Sistematika Penulisan	12

BAB II POLA KEMITRAAN DAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BAGI MBR.....	13
2.1 Pola Kemitraan.....	13
2.2 Rumah Layak Huni	14
2.2 Perumahan Bagi MBR	15
2.4 Tahapan Dalam Pembangunan Perumahan.....	18
2.5 Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Bagi MBR	19
2.6 Kemitraan Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Inti Tumbuh (RIT) Bagi MBR Kota Pekalongan.....	23
2.7 Sintesa Literatur	39
BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN APAC INTI CORPORA.....	41
3.1 Profil Kabupaten semarang.....	41
3.2 Profil Kecamatan Bawen.....	45
3.3 Perumahan PT. Apac Inti Corpora.....	49
3.4 Karakteristik Perumahan PT.Apac Inti Corpora	51
BAB IV ANALISIS POLA KEMITRAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN.....	51
4.1 Inisiasi Pengadaan Perumahan Apac Inti Corpora.....	53
4.2 Mekanisme calon pembeli rumah	54
4.3 Mekanisme Pengadaan Lahan.....	57
4.4 Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan.....	60
4.5 Mekanisme Pembiayaan Perumahan.....	65
4.6 Pola Kemitraan Dalam Pembangunan Perumahan Apac Inti Corpora.....	69
BAB V PENUTUP.....	73
5.1 Penutup.....	73
5.2 Rekomendasi	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	: Narasumber Penelitian.....	7
Tabel I.2	: Kebutuhan Data Penelitian	8
Tabel II.1	: Peran Lembaga Dalam Mekanisme Calon Penerima Manfaat	24
Tabel II.2	: Peran Lembaga Dalam Mekanisme Pengadaan Lahan.....	26
Tabel II.3	: Peran Lembaga Dalam Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan	27
Tabel II.4	: Peran Lembaga Dalam Mekanisme Pembiayaan	29
Tabel II.5	: Peran Pemangku Kepentingan Dalam Kemitraan Pemenuhan Kebutuhan RIT Bagi MBR Kota Pekalongan	30
Tabel II.6	: Perbandingan RIT I, II, dan III.....	36
Tabel II.7	: Sintesa Literatur	39
Tabel III.1	: Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Tiap Kecamatan di Kabupaten Semarang Tahun 2015	42
Tabel III.2	: Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kabupaten Semarang Tahun 2015	43
Tabel III.3	: Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Tiap Kecamatan di Kabupaten Semarang Tahun 1996	44
Tabel III.4	: Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kabupaten Semarang Tahun 1996	44
Tabel III.5	: Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Desa/ Kelurahan di Kecamatan Bawen Tahun 2015.....	46
Tabel III.6	: Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kecamatan Bawen Tahun 2015	47
Tabel III.7	: Jumlah Penduduk Menurut Jenis Tiap Desa/Kelurahan di Kecamatan Bawen Tahun 1996.....	48
Tabel III.8	: Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kecamatan Bawen Tahun 1996	49
Tabel III.9	: Jumlah Penduduk Perumahan Apac Inti Corpora Tahun 2017	51
Tabel III.10	: Jumlah Unit Rumah Berdasarkan Status Bangunan.....	51
Tabel IV.1	: Lama Angsuran dan Biaya Angsuran Tiap Bulan Perumahan Apac Inti Corpora ...	66
Tabel IV.2	: Peran Masing-Masing Lembaga Dalam Pembangunan Perumahan	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Perumahan Apac Inti Corpora.....	5
Gambar 1.2 : Kerangka Pikir.....	11
Gambar 2.1 Diagram Sistem Pengadaan Perumahan Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah	21
Gambar 2.2 : Diagram Struktur Organisasi Pengadaan Perumahan Oleh Koperasi Buruh Bina Karya, Cimekar, Bandung	22
Gambar 2.3 : Mekanisme Seleksi Calon Penerima Manfaat.....	24
Gambar 2.4 : Mekanisme Pengadaan Lahan	25
Gambar 2.5 : Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan.....	27
Gambar 2.6 : Mekanisme Pembiayaan.....	28
Gambar 2.7 : Pola Kemitraan Dalam Pengadaan RIT Kota Pekalongan	29
Gambar 3.1 : Peta Administrasi Kabupaten Semarang	41
Gambar 3.2 : Piramida Penduduk Kabupaten Semarang Tahun 2015	43
Gambar 3.3 : Piramida Penduduk Kabupaten Semarang Tahun 1996	45
Gambar 3.4 : Peta Administrasi Kecamatan Bawen	46
Gambar 3.5 : Piramida Penduduk Kecamatan Bawen Tahun 2015	48
Gambar 3.6 : Piramida Penduduk Kecamatan Bawen Tahun 1996	49
Gambar 3.7 : Konstelasi Wilayah	50
Gambar 3.8 : Kondisi Rumah di Perumahan Apac Inti Corpora.....	52
Gambar 4.1 : Mekanisme Calon Pembeli Rumah	56
Gambar 4.2 : Perumahan Apac Inti Corpora.....	58
Gambar 4.3 : Perkebunan di Sekitar Perumahan Apac Inti Corpora.....	58
Gambar 4.4 : Mekanisme Pengadaan Lahan	59
Gambar 4.5 : Kondisi Rumah Di Perumahan Apac Inti Corpora.....	62
Gambar 4.6 : Denah Rumah Di Perumahan Apac Inti Corpora	63
Gambar 4.7 : Mekanisme Pelaksanaan Pembangunan.....	64
Gambar 4.8 : Mekanisme Pembiayaan Perumahan.....	68
Gambar 4.9 : Pola Kemitraan Pembangunan Perumahan Apac Inti Corpora	70

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A : Wawancara Koperasi Karyawan Apac Inti Corpora.....	77
Lampiran B : Wawancara Kepala Desa Lemahireng	81
Lampiran C : Wawancara Warga Perumahan Apac Inti Corpora	83
Lampiran D : Kartu Informasi.....	91